

ELŐTERJESZTÉS

**Inárcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. 09. 23-án
17⁰⁰ órai kezdettel tartandó ülésére**

Tárgy: Mihucz család kérelmének a megtárgyalása az Inárcs, 905/8 hrsz-ú buszmegállóként funkcionáló területre vonatkozóan

Előterjesztő: dr. Gál Imre polgármester

Előterjesztés tartalma: Kérelem

Szavazás módja: Egyszerű többség

Megtárgyalja: Integrált Hatáskörű Bizottság, Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Láttam:


dr. Kucsera Bettina
jegyző

NYILATKOZAT

Polgármesteri Hivatal Inárcs	
érkezett:	2024. 09. 18.
szám:	5618-3/2024
előszám:	1 db mell.
előzetes:	905/8
előzetes:	<i>d/k</i>

Alulírott Mihucz Péterné, Megyeri-Mihucz Katalin és Zakál-Mihucz Betti, mint az Inárcs Hrsz.-ú telek tulajdonosai, az alábbiakat nyilatkozuk.

A fenti területünk egyik részén az Önkormányzat régen buszmegállót alakított ki, és azóta is térítésmentesen használták, melynek rendezésére többször kértük már az Önkormányzatot.

Nagyon örülünk, hogy olyan sok évnyi egyeztetés és sok meghiúsult terv után végre talán sikerül egy megoldást találni. Korábban szó volt csere területekről, ám úgy döntöttünk, hogy ehhez nem ragaszkodunk, viszont szeretnénk végre lezárni ezt az ügyet.

Tudomásunk van róla, hogy HÉSZ módosítás van folyamatban, mely érinti ezt a területet, ami jelenleg buszmegállóként funkcionál. Tájékoztatást kaptunk az értébecslésről és a terület felméréséről is. Az értébecslést a mai napon megismertük. A benne található 7 900 000 ft-os összeget elfogadhatónak találjuk, ezért amennyiben az Önkormányzat is úgy gondolja, ebben az összegben megegyezhetünk.

Ha az adás-vétel megvalósul hozzájárulunk a HÉSZ módosításhoz és a korábbi kitűzési vázrajz alapján a területet Inárcs Nagyközség Önkormányzatának eladjuk.

Örülnénk, ha ezt a közel 20 éve húzódó helyzetet sikerülne megoldani.

Inárcs, 2024.09.18.

Mihucz Péterné

Mihucz Péterné

Megyeri-Mihucz Katalin

Megyeri-Mihucz Katalin

Zakál-Mihucz Betti

Zakál-Mihucz Betti

3018-2/2024

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRASSAL LÁTTA EL.



AVDH Bélyegző



RÉTKÖZ
VAGYONÉRTÉKELŐ

vagyontértékelés cégeknek

Rétköz Vagyontértékelő Kft.
1112 Budapest, Rétköz utca 51.

adósz.: 12395547-2-43

cg.: 01-09-713184

bank: 10403758-50526765-57671004

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

2365 Inárcs, belterület



szám alatti

905/8 hrsz-ú

kivett beépítetlen terület ingatlanról

Budapest, 2024. szeptember



A Rétköz Vagyontértékelő Kft.
a Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetségének ajánlásával
végzi szakmai tevékenységét.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Tulajdoni lap fénymásolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térkép melléklet	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti leírás	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGBÍZÓ

Megbízó neve : Inárcs Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe : 2365 Inárcs, Rákóczi utca 4.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Iktatószám : RTK-160
Település (ir. szám, város, kerület) : 2365 Inárcs
Utca, házszám : belterület
Hrsz: : 905/8
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint) : kivett beépítetlen terület
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása : buszmegálló

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad : Mihucz Péterné 3/6; Megyeri-Mihucz Katalin 1/6; Zakál-Mihucz Betti 1/6; Mihucz Péterné 1/6
Forgalomképesség értékelése : forgalomképes
Értékelt jog : tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad : 500/4516
Értékelés célja : piaci érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

A telek mérete : 4 516 m²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek : 500 m²
Övezeti besorolás : településközponti vegyes
Beépíthetőség : 40%
Közművesítettség : nincs

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja : 2024. szeptember 13.
Értékelés érvényessége : 180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke 500 m²-re : 7 900 000 Ft
azaz Hétmillió-kilencszázezer Ft.

MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M² ÁR

A telek fajlagos értéke : 15 889 Ft/m²
azaz Tizenötezer-nyolcszáznyolcvankilenc Ft.

Készült: digitálisan hitelesített példányban.

A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik. A becsült érték nettó összeg Áfa-t nem tartalmaz.

Budapest, 2024. szeptember 17.

RÉTKÖZ VAGYONÉRTÉKELŐ KFT.
1112 Bp., Rákóczi utca 51.
Adósz.: 12345678-2-43

Mészáros Ferenc

Mészáros Ferenc
ügyvezető

Rétköz Vagyonértékelő Kft.

Lakatos Ferenc

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Inárcs Nagyközség Önkormányzata**

A Megbízó megbízta a **Rétköz Vagyonértékelő Kft-t, (1112 Budapest, Rétköz utca 51.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

2365 Inárcs, belterület Hrsz: 905/8

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia. Értékelés célja: piaci érték meghatározása jelen állapot szerint.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2003-2022) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2365 Inárcs, belterület
Ingatlan címe (természetbeni):	2365 Inárcs, belterület
Helyrajzi száma:	905/8
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett beépítetlen terület
Jelenlegi hasznosítása:	buszmegálló
Tulajdoni lap szerinti mérete :	4 516 m ²
Értékelt tul.hányadhoz tartozó telek:	500 m ²
Tulajdonviszony:	Mihucz Péterné 3/6; Megyeri-Mihucz Katalin 1/6; Zakál-Mihucz Betti 1/6; Mihucz Péterné 1/6
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Bejegyzett terhek és jogok:	Önálló szöveges bejegyzés a 905/2; 908/1; 910/5; 912/4; 912/6 hrsz-ú ingatlanok megosztásából keletkezett.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

Az ingatlanpiaci trendek hullámzóak, az építési telkek után az agglomerációs településeken továbbra is élénk a kereslet. Azonban az építési költségek emelkedése, a telekárak szinten maradásával jártak. Hosszútávon azonban mérsékelt emelkedés várható.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Inárcs Pest megye déli régiójának egyik legdinamikusabban fejlődő települése, lakosainak száma évről-évre növekszik.

Megközelíthetőség szerint a Dabasi kistérség települései közül Inárcs van legközelebb Budapesthez, személyautóval a fővárosból és Kecskemétről is 15-20 perc alatt megközelíthető. Inárcs és Budapest, valamint a környező települések között rendszeres menetrend szerinti Volán autóbusz közlekedik. Inárcsot a belterület nyugati sávján a Budapest–Lajosmizse vasútvonal keresztezi.

A vizsgált ingatlan belterületen fekszik, a Lengyel Rezső utcában. Megközelíteni mindvégig kiépített aszfalt burkolatú úton lehetséges.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	nincs
Vezetékes víz közmű:	nincs
Csatorna:	nincs
Vezetékes gáz közmű:	nincs

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása: településközponti vegyes Vt-SZ/3

Beépíthetősége: 40%

Településen belüli elhelyezkedése: belterület, főútvonalon

Beépítési mód: beépítetlen

Tájolás/lejtéviszonyok: ÉNY-DK tájolású, sík terep

Megközelíthetősége:

<input checked="" type="checkbox"/> Személyautó	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Villamos
<input type="checkbox"/> Metró	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Hév
<input type="checkbox"/> Vasút	<input type="checkbox"/> Fogaskerekű	<input type="checkbox"/> Komp

Kerítettség: 3 oldalról kerített

Környezetvédelmi kockázat: nem vélelmezhető

4.2.5. A telek rövid leírása/hasznosíthatósága:

A terület magántulajdon, a vizsgált rész a terület északi részén elterülő kb. 500 m²-es terület. A kijelölt rész a valóságban teljesen el van kerítve, minden oldalról elkülönül az egész ingatlantól, és buszmegállóként funkcionál. Alakja szabályos téglalap alakú, felszíne sík.

Az övezeti besorolása Vt-SZ/3 Településközponti vegyes építési övezet, melynek részletes övezeti leírását a mellékletben csatoltuk. A vizsgált leválasztásra kijelölt terület önállóan nem beépíthető, a telek többi (megmaradó) része viszont megfelel az övezeti leírás szerinti előírásoknak.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2022), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- infrastruktúrális ellátottság
- értékesítési időpont
- méret
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2024 Q3)

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása (build-up módszerrel): (kockázatmentes befektetés reálhozama)+(ingatlanszektor likviditási többletkockázata)+(ingatlan típus, állapot, elhelyezkedés többletkockázata). $0,5\%+3,0\%+(1,0\%-12,0\%) = \text{lakások: } 4,5-8,5 \%, \text{ egyéb: } 6,5-15,5\%$.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraráépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralevő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

> városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,

> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulási mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Maradvány módszer: Fejlesztési terület, építési telek esetén a maradvány módszerrel kapott értékkel kapcsolatos véleményt érzékenységi vizsgálatnak kell alávetni, mivel a bemenő adatok bármelyikének megváltoztatása drámai módon befolyásolhatja a föld értékével kapcsolatos eredményt.

A kockázatok fontos részét képezik az értékbecsléseknek és a fejlesztési területek felmérésének. A bizonytalanság nagy része a fejlesztő számára a folyamat végrehajtására felhasznált időn, valamint a helyszíni beszerzéssel, tervezési hozzájárulással, építéssel, bérbeadással és értékesítéssel vagy a tulajdonos foglalkoztatásával történő kereslet meghatározáson alapul. A késés az egyik oka az ingatlan piacok ciklikus mintázatának. Mindegyik szakaszban előfordulhat késés, és mindig fennáll a kockázata annak, hogy a fogyasztói kereslet megváltozik, vagy, hogy a kamatlábak és a gazdasági ciklus változik meg jelentős mértékben. (EVS 2016) Az értékbecslésünkben általában ellenőrző módszerként alkalmazzuk, konkrét tervek megléte esetén lehet főmódszerként figyelembe venni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevesbé tényleges piaci viszonyokat.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	2365 Inárcs, belterület Hrsz: 905/8	Pest m. Inárcs, belterület	Pest m. Inárcs, belterület	Pest m. Inárcs, belterület
az ingatlan megnevezése:	buszmegálló	telek	telek	telek
ingatlan korr. területe (m ²)	500	1 200	1 039	962
kínálat K /tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár /adásvételi ár (Ft)		14 500 000	14 000 000	17 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2024	2024	2024
fajlagos alapár (Ft/m ²)		12 083	13 474	17 672
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-10%	-10%	-10%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		10 875	12 127	15 904

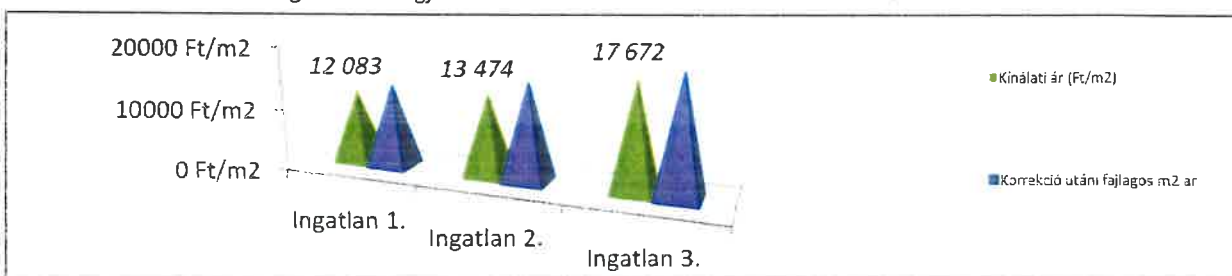
Összehasonlítóhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	Kerítetlen, LF-2-es besorolású, víz-villany közművel rendelkező építési telek. A gáz telek előtt, csatorna folyamatban. Ingatlan.com/34253500
2. adat:	Lf-2 belterületi építési telek, elektromos áram a telek előtt. Ingatlan.com/34307904
3. adat:	Új parcella, összközmű az utcában, szabályos sík telek. Ingatlan.com/34171905
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
szempontok	részletezése			
Infrastruktúra:	földes út	5%	5%	5%
Környezeti szempontok:	elhelyezkedés	5%	5%	0%
Telekadottságok:	eltérő méret	10%	5%	5%
Infrastruktúra:	közmű lehetőségek	-5%	5%	0%
Telekadottságok:	kerítettség	3%	3%	3%
Építészeti szempontok:	övezeti besorolás	5%	5%	5%
Összes korrekció:		23%	28%	18%
Korrigált fajlagos alapár:		13 376	15 523	18 767
Átlagár:		15 889		
Ingatlan értéke kerekítve:		7 900 000 Ft		

Az összehasonlító adatok grafikus megjelenítése korrekció előtt és korrekció után:



6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása nem jellemző, ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk. A végső értéket a piaci összehasonlító elemzéssel számított eredmény adja.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	7 900 000 Ft	100%	7 900 000 Ft
Ingatlan értéke maradványelvű módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				7 900 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

7 900 000 Ft

azaz **Hétmillió-kilencszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetőek, vagy megújíthatók;
- 4/ a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslés befolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- 5/ nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- 7/ a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- 8/ nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- 9/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek;

TÉRKÉPMÁSOLAT

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.09.11 14:04:24

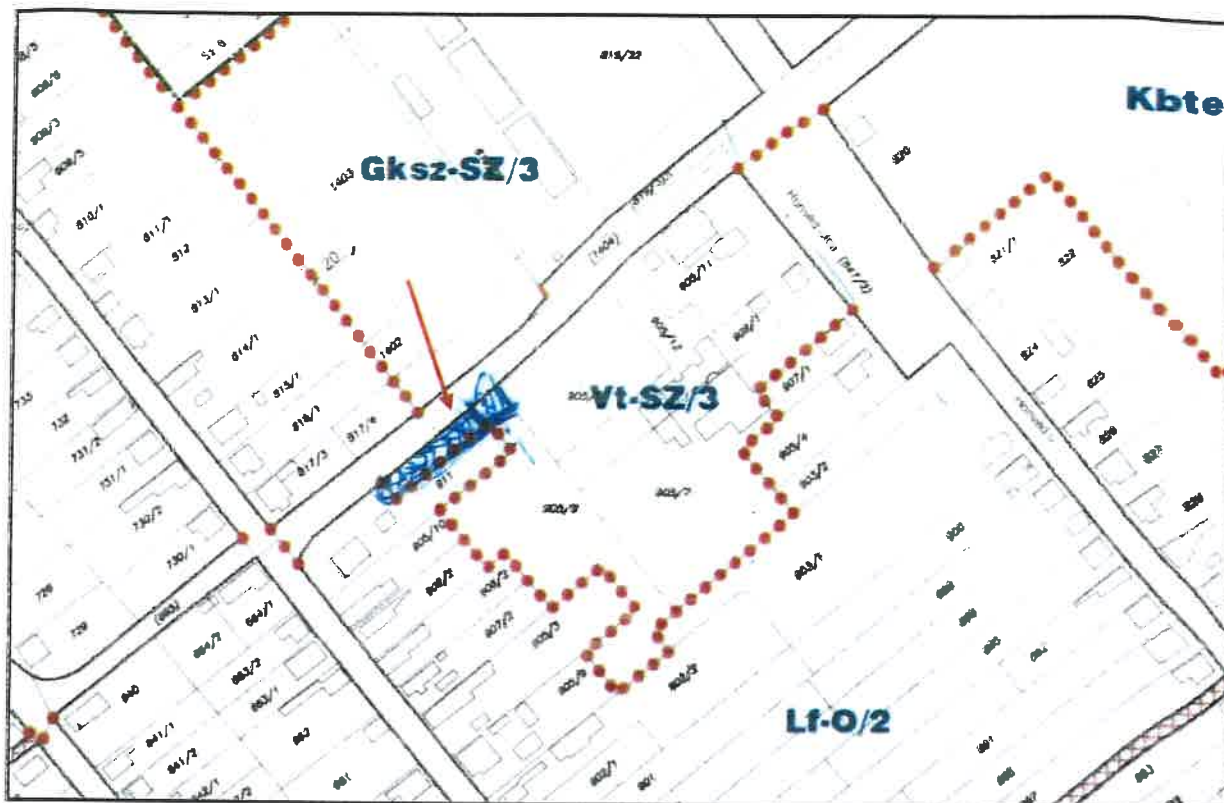
Helyrajzi szám: INÁRCS belterület 905/8
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/2668/2024
Térkép szám: 2.5893020002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételre nem használható!

ÖVEZETI BESOROLÁS



ÖVEZETI LEÍRÁS

Vt-Sz/3 jelű övezet vegyes terület, településközpontot jelöl.

23. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

28. §

(1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközponti vegyes építési övezet, mely több önálló

rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló

épület lehelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre és a településközpont szerepkörét erősítik.

(2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:

a) lakó

b) igazgatási, iroda,

c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató és

f) sport,

rendeltetést is tartalmazhat

(3) Az építési övezet területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés

rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet telepengedélyezési eljárásra vonatkozó

jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.

(4) A településközpont vegyes építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy

külön-külön létesíthetők. A közintézmények telkén lakó rendeltetés csak nem önálló épületben

elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.

(5) Az építési övezetek telkein közhasználatú építmény, vagy óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási,

kulturális, egészségügyi, szociális rendeltetés létesítése esetén a szükséges parkoló közterületen, vagy

más erre alkalmas telken is elhelyezhető a településrendezési szerződésben meghatározott feltételekkel.

29. §

(1) A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m²

b) a beépítési mód: szabadonálló

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%;

d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;

e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%;

g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%

(2) A Vt-SZ/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 3 000 m²;

b) a beépítési mód: szabadonálló;

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;

d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,0 m;

e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%

g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%

(3) A Vt-SZ/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1 000 m²

b) a beépítési mód szabadonálló

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%

d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m

e) a közműellátás mértéke és módja: teljes

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%

g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45%

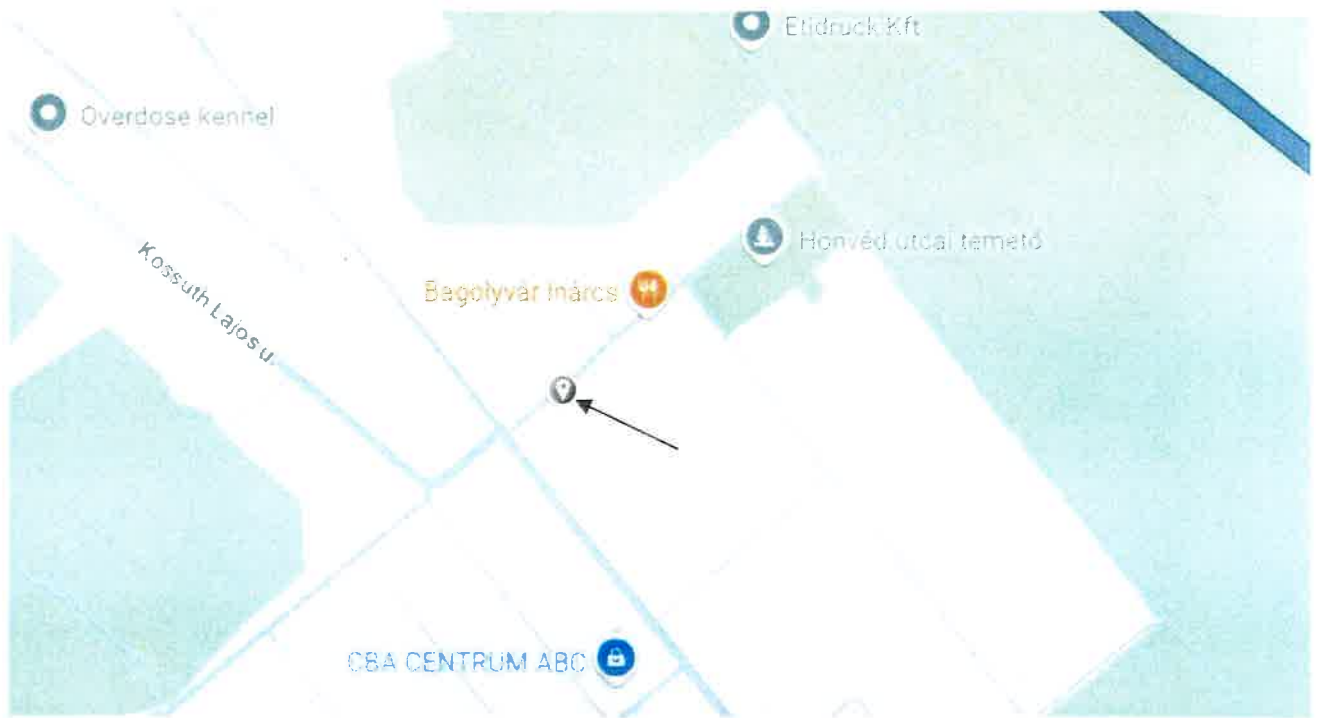
KÖZMŰTÉRKÉP



A VIZSGÁLT INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. ingatlan megközelítése



03. vizsgált terület



04. kialakított buszmegálló



05. buszmegálló mögötti útszakasz



06. vizsgált terület



07. vizsgált terület



08. kerítés a leválasztott résztől



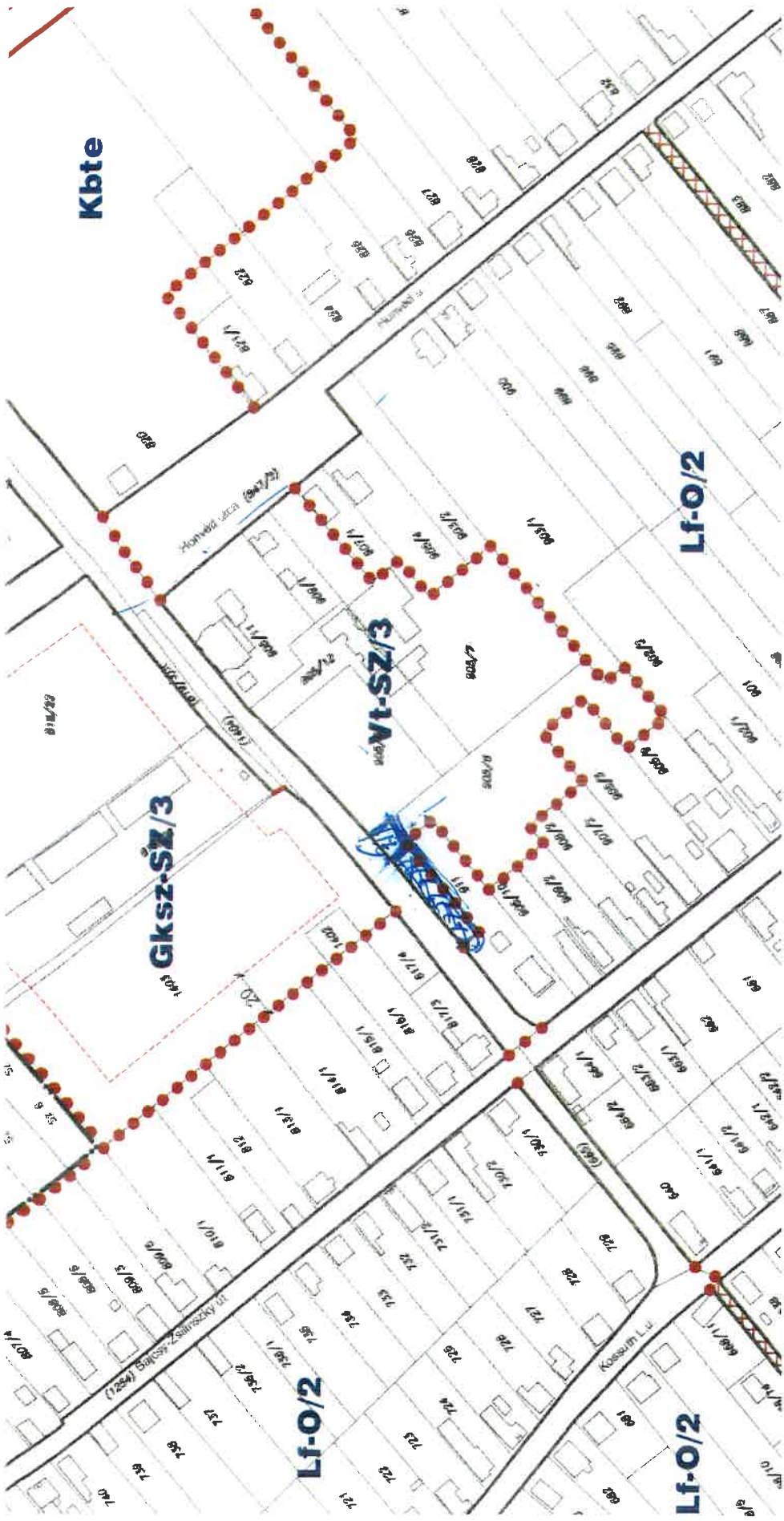
09. vizsgált terület (DNY-i rész)



10. utcakép



11. Lengyel Rezső utca



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.09.11 14:04:24

Helyrajzi szám: INÁRCS belterület 905/8

Megrendelés szám: 7/2668/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 25893020002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



36 18- 1/2024

MÉTER FÖLDRENDEZŐ ÉS FÖLDMÉRŐ BT.

2370 Dabas, Bartók Béla út 57.

Tel/Fax: 06-29-360-488

meterbt@meterbt.hu

www.foldmeres.eu

Munkaszám: 304/2024

MEGRENDELÉS

Alulírott: /név/ **Ináres Nagyközség Önkormányzata**

Cím: **2365 Ináres, Rákóczi út 4.**

Ingtalan cím: **2365 Ináres, 905/8 hrsz.**

Telefonszám: **dr. Kucsera Bettina 30/749-8566**

E-mail: **legyzo@inares.hu**

megrendelem a Méter Földrendező Betéti Társaságtól az alábbi földmérési munkát:

a az **Ináres** község város **905/8** hrsz-ú ingatlan(ok)

- épület feltüntetése
- épület törlése
- **megosztása**
- telekegyesítése
- telekhatár rendezése
- szolgálmi jog
- kitűzése
- egyéb:

Adat igényelve: 2024 09 11	
Felmérve:	
Feldolgozva:	
Számlázva: KET2FS 2024	
Fizetve:	
Záradéokra:	
OENY:	
Telekalakítás:	
Ingtalan-nyilv.	
Kiadva:	

A munka, vállalási díja:	180.000	+Afa
Ügyintézési díj:	10.000	+Afa
Összesen: (bruttó)	241.300	,- Ft
Adatszolgáltatás:	10.000	,- Ft
Vizsgálat/záradékolás:	4.000	,- Ft
Szakterhatóság:	-	,- Ft
Telekalakítási eljárás díj:	-	,- Ft
Ingtalan-nyilvántartási eljárás díja:	-	,- Ft
Egyéb hatósági díj:	-	,- Ft
Összesen: (bruttó m. díj + költségek)	255.300	,- Ft

Dabas, 2024 szeptember 9 (megrendelés dátuma)

Előleg Ft. Dabas, Aláíras: P.H.

Felhívjuk a Tiszelt Megrendelő figyelmét, hogy ha a megrendelt munkafeladatok rajtuk kívül álló ok miatt megghiúsul az előleg összegét nem áll módunkban visszaidézni.

Aláírással hozzájárulok a személyes adataim Méter Bt. által történő kezeléséhez.





MÉTER FÖLDRENDEZŐ ÉS FÖLDMÉRŐ BT.

2370 Dabas, Bartók Béla út 57.

Tel/Fax: 06-29-360-488

meterbt@meterbt.hu

www.foldmeres.eu

Tudomásulvételi nyilatkozat

Amennyiben a helyszíni felmérést követően a Földmérő/Vállalkozó térképezési és / vagy területszámítási hibát talál, a földhivatalnál szükséges a térképészeti és területszámítási hiba kijavítására irányuló kiigazítási eljárás megindítása.

Tudomásul veszem, hogy ebben az esetben az ehhez szükséges dokumentáció elkészítésére a Földmérő/Vállalkozó többletköltséget számol fel.

A kiigazítási dokumentáció készítésének összegét a helyszíni felmérést követően tudjuk egyeztetni. A kiigazítással érintett földrészlet esetében az eredetileg a munka elvégzésére vállalt határidő nem tartható!

Dátum:

Nyilatkozat kiértékelésről

Alulírott (cím:.....), mint a helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa / hasznélvezője / kitézési munka megrendelője az alábbi nyilatkozatot teszem a fenti földrészletre vonatkozóan:

Kijelentem, hogy a telekhatár kitézéssel kapcsolatban az érintett szomszédos telektulajdonosok kiértékelését vállalom.

Dátum:

Nyilatkozat telekalakítási eljáráshoz

Alulírott (cím:), mint a helyrajzi számú földrészlet tulajdonosa tudomásul veszem, hogy a telket érintő telekalakítási engedélye nem garantálható.

Dátum:

Kiállító MÉTER BT. 2370 Dabas, Bartók Béla út 57. Bsz.10103829-10234538-00000004 Adósz.24440716-2-13 EU adósz.HU24440716 Szerződés szám:304/2024	Vevő 00003714 INÁRC S NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Magyarország 2365 INÁRC S RÁKÓCZI ÚT 4 Adósz.15730387213		
Számveteli teljesítés 2024.09.09.			
Számla			
Bizonylatszám MET278/2024			
Bizonylat kelte 2024.09.09.	Teljesítés dátuma 2024.09.09.	Fizetési határidő 2024.09.17.	Fizetési mód Átutalás

A számla végösszege közvetített szolgáltatást tartalmaz.

Cikkszám	Megnevezés	Besorolás	Mennyiség M.e.	Net. Kisker ár	ÁFA %	Nettó érték	
23	Megosztás Inárcs 905/8 hrsz.	71-12-08	1 mf	180000.00	27.00	180000.00	
13	Földhivatali ügyintézés	71-12-08	1 mf	10000.00	27.00	10000.00	
3	Áthárított Földhivatali költség (Adatszolgáltatás)		1 Darab	10000.00	TAM	10000.00	
4	Áthárított Földhivatali költség (Vizsgálat / Záradék)		1 Darab	4000.00	TAM	4000.00	
				ÁFA %	ÁFA alap	ÁFA	Összesen
				27.00	190 000.00	51 300.00	241 300.00
				Tárgyi adómentes	14 000.00	0.00	14 000.00
					204 000.00	51 300.00	255 300.00

Fizetendő összesen 255 300.00 HUF

Kétszázötvenötezerháromszáz 00/100

Kiállító MÉTER BT. 2370 Dabas, Bartók Béla út 57. Bsz.10103829-10234538-00000004 Adósz.24440716-2-13	A bizonylat megfelel a 23/2014 (VI. 30.) NGM rendeletben előírtaknak	Vevő
--	--	------

mfoteka Kálmár NET